Table des matières

Introduction 7

1. Avertissement 7
2. Renvoi 7
3. Plan du Manuel. 8
4. Mode d'emploi 8

Chapitre I
Généralités 13

Section I. Droit des sociétés – Notions élémentaires 13

5. La société : définition 13
6. Distinction entre la société et d'autres contrats conférant la personnalité morale 13
7. Groupement européen d'intérêt économique et Groupement d'intérêt économique de droit belge. 15
8. Caractéristiques principales de la société 16
9. a) L'*affectio societatis* 16
10. b) Un apport 17
11. c) Un but lucratif 18
12. Types de sociétés – Énonciation 19
13. Sociétés belges et sociétés étrangères au regard du Code des droits d'enregistrement. 19
14. Sociétés civiles et sociétés commerciales 20
15. Sociétés ayant la personnalité juridique et sociétés sans personnalité juridique. 21
16. Forme de l'acte – Date de la naissance de la personnalité juridique 22
17. Sociétés de personnes et sociétés de capitaux 23
18. Sociétés à finalité sociale 23

Section II. Définitions au regard du Code des droits d'enregistrement. 24

19. Renvoi au droit des sociétés 24
20. Société nouvelle substituée à une société préexistante . . . 25
21. Transfert de siège de la société 25
22. Quasi-apport 26

23. Sociétés belges et sociétés étrangères au regard du Code des droits d'enregistrement – Siège de direction effective et siège statutaire 26

Section III. Obligation de l'enregistrement 27

24. Actes (écrits) obligatoirement enregistrables du seul fait de leur existence 27
25. Déclarations obligatoirement enregistrables 28
26. Actes sous seing privé ou passés en pays étranger 28
27. Apports de biens à des sociétés « belges » possédant la personnalité juridique 29
28. Apports de biens à des sociétés « belges » ne possédant pas la personnalité juridique 29
29. Forme des actes 30

Section IV. Règles générales de perception 31

30. Principes généraux 31
31. a) Première règle : un acte faisant titre 31
32. b) Deuxième règle : la règle *non bis in idem* 32
33. c) Troisième règle : les dispositions dépendantes et indépendantes 33
34. d) Quatrième règle : les modalités de l'opération juridique (la condition suspensive) 33
35. La condition suspensive : incidence sur la perception 34
36. e) Cinquième règle : le fisc est un tiers pour la perception des droits d'enregistrement 35

Chapitre II
Apports soumis au droit de vente 37

Section I. Opérations visées 37

37. Conditions d'application 37
38. *1re condition* – Apport par une personne physique 37
39. *2e condition* – Apport d'un immeuble affecté ou destiné totalement ou partiellement à l'habitation 38
40. Apport d'une maison de repos 41
41. Apport d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie 42
42. *3e condition* – Le bénéficiaire de l'apport doit être une société belge ou étrangère 42
43. *4e condition* – Apport d'un immeuble situé en Belgique . . 43

Section II. Conséquences de l'assimilation de l'apport d'un immeuble d'habitation à une vente immobilière 43
44. Base imposable 43
45. Meubles par anticipation 45
46. Restitution des droits d'enregistrement 46
47. Acquisition ultérieure de l'immeuble par les associés 47

Chapitre III
Conventions et opérations soumises au droit d'apport 49

Section I. Généralités 49
48. Avertissement 49
49. Principes généraux 50

Chapitre IV
Apports mixtes 53

Section I. Généralités 53
50. Principes généraux 53
51. Apport d'un fonds de commerce 53
52. Apport d'un fonds de commerce comprenant un droit de bail 54
53. Immeubles – Notion 55
54. Apport d'un immeuble hypothéqué 56

Section II. Règles de perception 57
55. Régime fiscal de l'apport mixte 57
56. Apport mixte – Répartition de la rémunération 58
57. Apport mixte – Apport de biens meubles et de biens immeubles – Répartition de la rémunération. 58
58. Apport mixte par une personne physique, comportant un immeuble affecté ou destiné à l'habitation – Répartition de la rémunération 59
59. Apport par plusieurs personnes 61
60. Apport par plusieurs personnes – Exemples 62
61. Apport mixte – Immeuble situé à l'étranger 62
62. Apport mixte – Valeur vénale supérieure à la valeur conventionnelle 62
63. Apport mixte comprenant un bâtiment « neuf » 63

Chapitre V
Augmentation de capital sans apport nouveau 65

64. Principes généraux 65

Chapitre VI
Apport de l'universalité des biens d'une société à une autre (C. enr., art. 117, § 1er) 67

65. Origine 67
66. Exemption du droit d'apport – Conséquence en cas d'inapplication de l'exemption. 67
67. Exemption du droit d'apport – Conditions d'application 67
68. *1re condition* – Apport par une société 68
69. *2e condition* – Apport par une société qui a son siège de direction effective ou son siège statutaire sur le territoire d'un État membre de l'Union européenne. 68
70. *3e condition* – Apport de l'universalité des biens 69
71. Fusion – Scission – Autrement 70
72. Conservation d'une partie de l'actif. 71
73. Fusion – Éléments n'empêchant pas l'application de l'article 117 C. enr. 72
74. Continuation de la société apportante comme holding . . 72
75. Scission – Éléments n'empêchant pas l'application de l'article 117 C. enr. 73
76. Cas non considérés comme des apports d'universalité au sens de l'article 117 C. enr. 73
77. Apport par voie de scission de l'universalité des biens à une ou plusieurs sociétés étrangères. 74
78. Apport de l'universalité des biens – Fusion « informelle » ou « silencieuse » 74
79. *4e condition* – Rémunération en droits sociaux 75

Chapitre VII
Apport d'une branche d'activité (C. enr., art. 117, § 2) 77

80. Origine 77
81. Exemption du droit d'apport – Conséquence en cas d'inapplication de l'exemption. 77
82. Conditions d'application 77
83. *1re condition* – Apport par une société 78

84. *2e condition* – Apport par une société qui a son siège de direction effective ou son siège statutaire sur le territoire d'un État membre de l'Union européenne. 78
85. *3e condition* – Apport d'une branche d'activité – Notion. . 78
86. Apport d'une branche d'activité – Jurisprudence administrative. 79
87. Apport d'une branche d'activité – Jurisprudence des tribunaux. 83
88. Apport d'une branche d'activité – Apports successifs 84
89. *4e condition* – Rémunération en droits sociaux 85
90. Apport du droit au bail – Apport d'une créance hypothécaire 86
91. Apport à une société étrangère. 86

Chapitre VIII
Simulation ou dissimulation (C. enr., art. 203 et 204) 87

92. Simulation en droits d'enregistrement. 87
93. Apport en société simulant une vente d'immeubles 88
94. Apports scindés. 93
95. Requalification 93
96. Dissimulation 96

Chapitre IX
Apports soumis à un régime particulier (C. enr., art. 117, § 2) . 97

Section I. Généralités. 97
97. Énumération 97

Section II. Fusion à l'anglaise (échange d'actions) 97
98. Origine 97
99. Renvoi 98

Section III. Sociétés d'intérêt général 98
100. Énumération 98

Section IV. Sociétés d'investissement (SICAV – SICAF – SICAFI – S.I.C. – PRICAF). 100
101. Règle 100
102. Renvoi 100

Section V. Sociétés d'intérêt économique. Expansion économique et réorientation économique (C. enr., art. 302*bis*) 101
103. Généralités 101
104. Conditions de fond. 101
105. Conditions de forme. 101
106. Remboursement des droits 102

Section VI. Sociétés d'intérêt économique. Sociétés établies dans des zones d'emploi et centres de coordination. 102
107. Renvoi 102

Chapitre X
TVA applicable aux actes de société 103

108. Notions liminaires 103
109. Livraison de biens ou prestation de services 104
110. Importation. 108
111. Exemptions 109
112. Base imposable 111
113. Taux de TVA applicable 112
114. Cumul des droits d'enregistrement et de la TVA 113
115. Cas particulier : apport d'immeubles par nature ou de droits réels portant sur des immeubles par nature 114
116. Application cumulée de la TVA et des droits d'enregistrement en cas d'apport de bâtiments neufs à une société – Tableau 124
117. Intérêt de l'option pour la soumission de l'opération à la TVA 126
118. Apport d'une universalité de biens ou d'une branche d'activité 127
119. Lutte contre l'organisation de l'insolvabilité 134
120. Situations particulières 134
121. Transfert des biens d'une société dans le patrimoine personnel des associés 135

Chapitre XI
Transfert des biens de la société dans le patrimoine personnel des associés (C. enr., art. 129 et 130) 137

Section I. Généralités 137
122. Principes 137

123. Portée de l'assimilation à une vente 137
124. Acquisition autrement que par voie d'apport 138
125. Biens immeubles situés en Belgique. 138
126. Objets mobiliers corporels affectés au service et à l'exploitation de biens immeubles. 139
127. Bâtiments neufs 139

Section II. Règles applicables. 140

128. Distinction 140
129. Sociétés ne possédant pas la personnalité juridique 140
130. Sociétés ne possédant pas la personnalité juridique – Règles applicables 140
131. Sociétés étrangères possédant la personnalité juridique . 141
132. Sociétés possédant la personnalité juridique 141

Section III. Sociétés de personnes – Règles générales 142

133. Perception du droit d'enregistrement conformément au droit commun – Règle 142
134. Acquisition par tous les associés conjointement (remise par le liquidateur) 142
135. Liquidation d'une SPRLU 143
136. Attribution à l'un des associés 143
137. Perception du droit de vente 144
138. *Première exception* – Acquisition par l'associé qui a apporté l'immeuble 145
139. *Seconde exception* – Acquisition par un associé de biens immeubles achetés par la société 146
140. *Seconde exception* – Paiement antérieur du droit établi pour les ventes (suite). 146
141. *Seconde exception* – Apport partiellement soumis au droit de vente 147
142. *Seconde exception* – Bien immeuble acquis par la société avec paiement du droit de vente pour le terrain et avec exemption du droit pour le bâtiment 148
143. *Seconde exception* – Bâtiments construits sur le terrain d'un associé ou d'un tiers. 148
144. Base d'imposition 149

Section IV. Sociétés de personnes – Particularités. 150

145. Remise à l'associé des biens d'une société unipersonnelle à responsabilité limitée 150
146. Acquisition par les héritiers ou les légataires 150

147. Absorption ou scission de société. 153
148. Cession d'actions par l'effet d'une clause d'accroissement 154
149. Attribution après une augmentation de capital dont le montant est égal à la valeur du bien attribué 154
150. Attribution d'immeubles contre remise de créance contre la société 155
151. Vente d'immeubles aux associés 155
152. Attribution d'immeubles sociaux sans dissolution de la société 156
153. Attribution sans dissolution de la société – Dation en paiement 156
154. Attribution privative à un associé d'une quotité dans des biens immeubles, inférieure à sa part dans la société . . . 157
155. Application 157
156. Attribution privative d'un immeuble – Apport de parts indivises dans un immeuble. 158
157. Applications 158
158. Apport par le mari de biens communs 159
159. Bien immeuble acquis par une société – Associé marié sous le régime de la communauté – Dissolution de la communauté – Attribution ultérieure du bien au conjoint de l'associé 159
160. Attribution de bâtiments construits par la société sur une parcelle de terrain apportée. 160
161. Transformation d'une société anonyme en société privée à responsabilité limitée 161
162. Transformation d'une société dotée de la personnalité juridique en une société dépourvue de la personnalité juridique 162
163. Remplacement simultané de tous les associés dans une société de personnes 162
164. Partage partiel 162

Section V. Sociétés de capitaux (sociétés par actions et sociétés coopératives) 164

165. Principes 164
166. Remise d'immeubles par le liquidateur à tous les associés 165
167. Remise d'immeubles à tous les associés (sans liquidation) 165

Section VI. Sociétés de capitaux – Particularités 165
168. Transformation d'une société de personnes en une société par actions 165
169. Transformation d'une société dotée de la personnalité juridique en une société dépourvue de la personnalité juridique 166
170. Réunion de toutes les actions entre les mains d'une seule personne 167
171. Groupements d'intérêt économique 168

Chapitre XII
Tableaux de résolution 169

Droits d'enregistrement applicables aux actes de société. Tableaux de résolution 169

Bibliographie 185